

## Bar, Discothèque, Théâtre, Parc d'attraction, Hôtel restaurant, Djerba - Midoun

Annonce C1299087 mise à jour le 07 janvier 2026

### Description de l'activité

---

Opportunité d'investissement hôtelier sur l'île de Djerba, première destination touristique de Tunisie.

Caractéristiques principales :

- Type d'établissement : Hôtel-club 4 étoiles classé.
- Régime proposé : Location gérance longue durée (15-20 ans renouvelable).
- Statut : Établissement en pleine exploitation (transmission clés en main).
- Classification : 4 étoiles confirmés (normes internationales).
- Capacité : 250+ chambres (suites, chambres supérieures, standards).
- Surface totale du terrain : 40 000 m<sup>2</sup> (dont 18 000 m<sup>2</sup> espaces verts paysagers).
- Surface construite : 8 000 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux.

Emplacement stratégique :

- Situation : Au cœur d'une zone touristique de Midoun (Djerba).
- Plage privée : Accès direct (300 mètres).
- Plage aménagée avec transat et parasols.
- Aéroport Djerba-Zarzis à 25 km (30 minutes), golf 18 trous à 3 km (5 minutes), casino à 4 km, centre-ville Midoun à 2 km, port de pêche Houmet Souk à 15 km.

Avantages géographiques : - Front de méditerranéen (ensoleillement 320 jours/an).

- Zone touristique structurée (sécurité, accessibilité, services).
- La proximité de tous commerces et infrastructures.
- Visibilité maximale (axe routier principal).

Infrastructures et équipements hébergement (250 + chambres climatisées) :

- Chambres standard : Vue jardin/piscine (TV satellite, minibar, coffre-fort, balcon).
- Chambres supérieures : Vue mer partielle, superficie augmentée.
- Suites junior et familiales : couchage 4-6 personnes.
- Chambres toutes équipées : Salle de bain privative, sèche-cheveux, téléphone, WIFI.

Restauration et bars (3 restaurants + 4 bars) :

- Restaurant principal buffet : 400 couverts, cuisine internationale.
- Restaurant gastronomique : 120 couverts, carte à la carte, cuisine raffinée.
- Restaurant de plage : 80 couverts, grillades et spécialités méditerranéennes.
- Bar principal (lobby), bar piscine, bar plage, lounge bar piscines et espaces aquatiques.
- 2 piscines extérieures (dont 1 pour enfants) de 600 m<sup>2</sup> de surface totale.
- 1 piscine couverte chauffée (centre thalasso) de 150 m<sup>2</sup>.
- Zones solarium aménagées avec transats (500 unités), centre de thalassothérapie (1 200 m<sup>2</sup>).
- Capacité : 150 curistes/jour.
- Piscine couverte eau de mer chauffée (32 °C).
- 20 cabines de soins (massages, enveloppements, hydrothérapie).
- Hammam traditionnel (200m<sup>2</sup>).
- Sauna finlandais.
- Salle de fitness équipée (cardio, musculation).
- Vestiaires hommes/femmes avec casiers individuels.
- Équipements récents et conformes normes sanitaires espaces événementiels et affaires.
- Grande salle de conférences modulable : 600 places assises (théâtre).
- 3 salles de réunion : 30-50 personnes chacune.
- Équipements audiovisuels complets (vidéoprojecteur, sonorisation, écrans).
- Business corner avec accès internet haut débit animations et loisirs.
- Discothèque climatisée : 300 personnes.
- Théâtre en plein air de 400 places.
- Mini-club enfants (4-12 ans) : Activités encadrées.

- 2 courts de tennis éclairés.
- Terrain de beach-volley.
- Aire de jeux enfants sécurisée.
- Animation quotidienne (jour et soirée).

Services et équipements techniques :

- Réception 24h/24 - 7j/7.
- Groupe électrogène (alimentation secours totale).
- Panneaux solaires (eau chaude sanitaire + appoint piscines).
- Forage privé (irrigation + appoint eau piscines).
- Système de traitement des eaux (station privée).
- Buanderie industrielle équipée.
- Chambres froides et stockage professionnel.
- Parkings : 150 places (dont 10 bus).
- Accès PMR (ascenseurs, rampes, chambres adaptées).
- Système anti-incendie complet (sprinklers, ria, alarme).
- Vidéosurveillance périphérique.
- Gardiennage 24h/24.

Conditions financières :

- Formule proposée : Location gérance.
- Loyer mensuel : à définir selon le projet locataire (base : 80 000 - 100 000 € HT/mois).
- Durée minimale : 15 ans (renouvelable par périodes de 5 ans).
- Dépôt de garantie : 6 mois de loyer.
- Charges locataire : Exploitation courante, entretien, réparations locatives, assurances exploitation.
- Charges propriétaire : Gros œuvre, toiture, ravalement façades.
- Impôts fonciers indexation : Annuelle sur indice convenu (IPCH ou équivalent).
- Les honoraires d'agence de négociation : 1 mois de loyer HT à la charge du preneur (payables à la signature du bail).

Fiscalité applicable :

- TVA tunisienne : 19% (régime fiscal de droit commun).
- Exonérations possibles : selon code incitations investissements Tunisie (à étudier).

Avantages fiscaux :

- Zones touristiques : possibles (à confirmer avec fiscaliste).

Potentiel et opportunités :

Marché cible :

- Clientèle européenne (France, Allemagne, Belgique, UK, Italie).
- Clientèle maghrébine (Algérie, Libye).
- Clientèle domestique tunisienne (weekends, événements).
- Groupes Mice (séminaires, incentives, congrès).
- Curistes thalasso (cure 6-12 jours) points forts investissement.
- Destination mature et stable (DJERBA = 40% capacité hôtelière Tunisie).
- Thalassothérapie : Activité contre-saisonnière (revenus hors été).
- Établissement opérationnel - transmission immédiate, zéro investissement initial.
- Plage privée ; atout concurrentiel majeur.
- Terrain de 40 000 m<sup>2</sup> ; potentiel d'extension future (pas non saturé).
- Licences et autorisations - à jour et transmissibles.
- Personnel formé et opérationnel - continuité exploitation garantie.
- Marque et réputation - établissement reconnu localement.
- Connexions aériennes - vol direct depuis 15 villes européennes.

Potentiel d'optimisation :

- Rénovation des chambres (montée en gamme vers 4\* supérieur).
- Développement de l'offre thalasso (cures spécialisées, médicalisation partielle).
- Extension de la capacité (terrain permet construction additionnelle 100-150 chambres).
- Digitalisation commercialisation (OTA, Yield management, CRM).
- Diversification des revenus annexes (boutique, location matériel, excursions).

Profil acquéreur recherché : - Groupe hôtelier international ou régional.

- Opérateur spécialisé thalassothérapie.

à Chaîne hôtelière en développement Afrique du Nord.

- Investisseur institutionnel (reit, fonds immobilier touristique).

- Family office avec expérience hôtellerie.

- Consortium d'investisseurs.

Prérequis : - Expérience avérée exploitation hôtelière (références à fournir).

- Capacité financière confirmée (fonds propres + ligne de crédit).

- Vision long terme (contrat 15-20 ans).

- Connaissance marché touristique Maghreb/méditerranée (souhaitable).

Modalités de contact en raison de la confidentialité de cette transaction (établissement en exploitation), les informations détaillées ne seront transmises qu'après : - Prise de contact initiale.

- Entretien de qualification (visio ou téléphone).

- Signature d'un accord de confidentialité (NDA).

- Transmission du dossier technique complet (150+ pages).

- Visite sur site accompagnée (sur rendez-vous uniquement).

Dossier disponible sur demande : - Plans architecturaux complets.

- Comptes d'exploitation 3 dernières années.

- État locatif et taux d'occupation.

- Inventaire mobilier et équipements.

- Audits techniques (structure, installations, conformité).

- Situation juridique (titres fonciers, autorisations, licences).

- Business plan prévisionnel.

- Conditions contractuelles détaillées.

Djerba s'impose comme la destination hôtelière de référence en Tunisie : - 40% de la capacité hôtelière tunisienne.

- Plus de 2millions de nuitées/an (pré-covid).

- Taux d'occupation moyen : 65-75% (vs 55% moyenne Tunisie).

- REVPAR en progression constante (+8% annuel 2019-2023).

- Investissements publics massifs (aéroport, routes, assainissement).

- Fiscalité attractive pour investisseurs étrangers.

Atouts climatiques : - 320 jours d'ensoleillement/an.

- Températures douces toute l'année (15-35°C).

- Saison balnéaire : Avril à novembre (8 mois).

- Saison thalasso : Octobre à mai (contre-saison valorisée).

**Loyer mensuel : 100 000 €**

## **Informations sur la cession**

Type de cession : Array

Prix de cession : N.C.

Profil(s) possible(s) : professionnel(s)

## **Localisation**

Localisation : à proximité de Tunisie

Indication sur la localisation : ville de ( plus de 100 000 habitants )

## Photos

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**